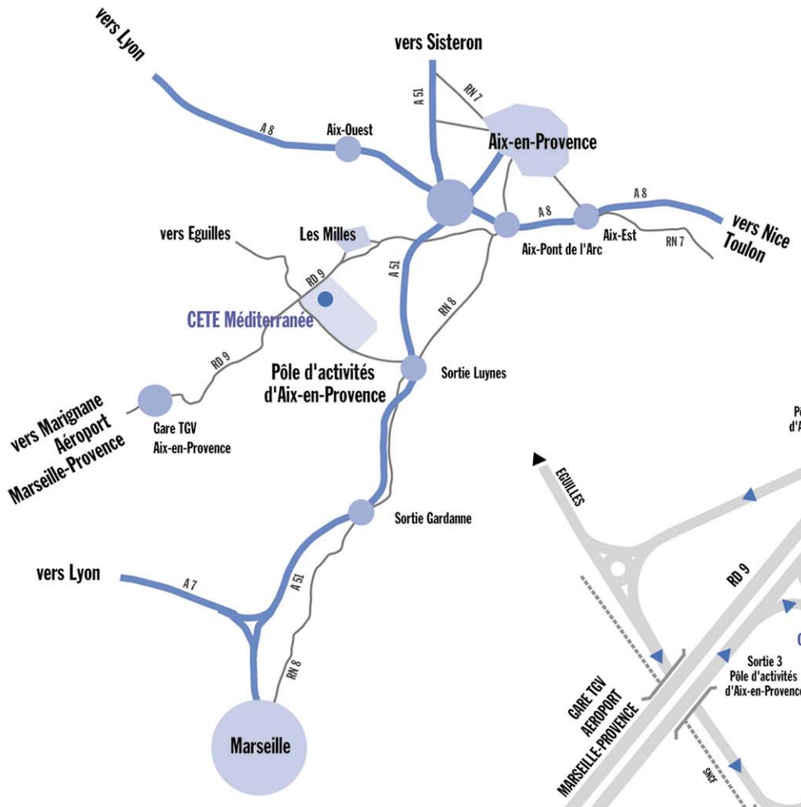
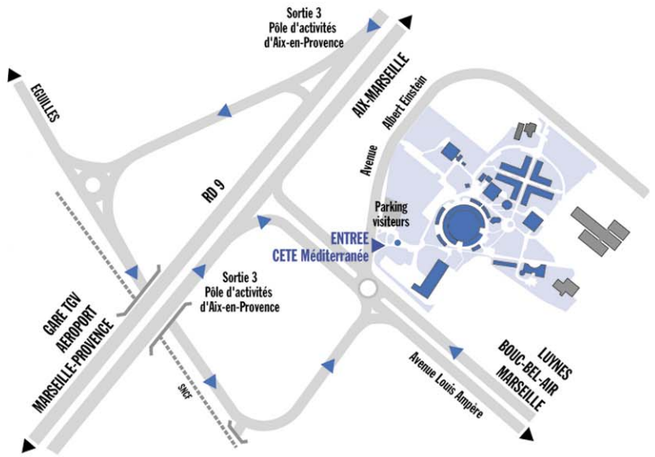
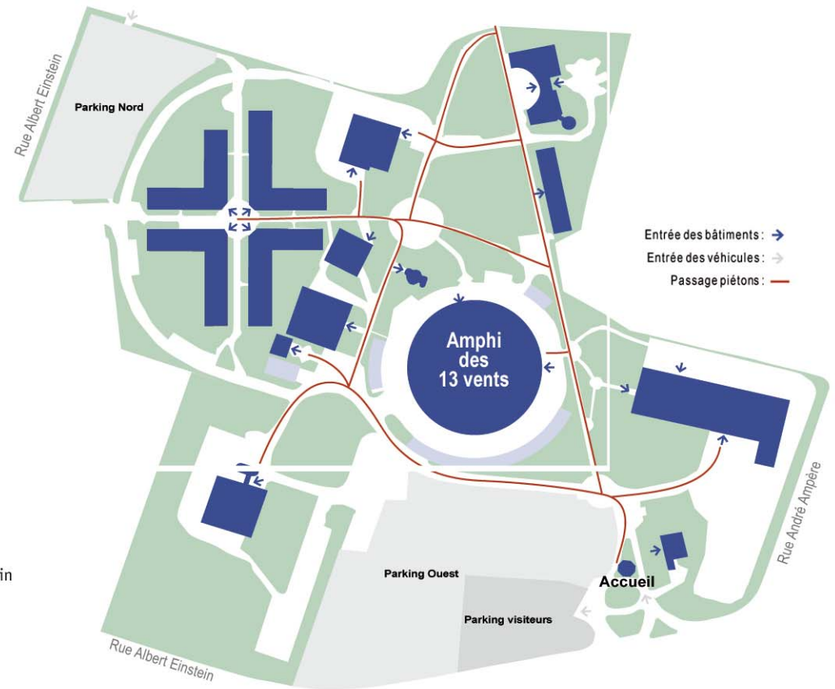
Plan d'accès au CETE Méditerranée
Aix-en-Provence, Pôle d'activités des Milles





■ de Marseille, par l'autoroute A51 : sortie Luynes et direction «Pôle d'activités d'Aix-en-Provence».
■ de l'aéroport Marseille-Provence : RD9, sortie 3 «pôle d'activités d'Aix-en-Provence».
■ de Nice (autoroute A8) ou du centre d'Aix-en-Provence : A51, direction Marseille, puis sortie «Les Milles» sur RD9 et sortie 3 «pôle d'activités d'Aix-en-Provence».
■ de Lyon par autoroute A8, sortie «Aix, Pont de l'Arc», puis suivre sur la RD9 le fléchage «les Milles» et prendre la sortie 3 «pôle d'activités d'Aix-en-Provence».



CETE Méditerranée
Pôle d'activités des Milles - Avenue Albert Einstein
CS 70499 - 13593 Aix-en-Provence Cedex 3
Téléphone 04 42 24 76 76
Télécopie 04 42 60 79 00
Mél cete-mediterranee@equipement.gouv.fr

Lutte contre l'habitat indigne
Réseau technique régional PACA

Les journées du Réseau technique régional Provence-Alpes-Côte d'Azur
de lutte contre l'habitat indigne

« Les procédures complexes dans la requalification des quartiers anciens : la résorption de l'habitat insalubre »

Mardi 22 septembre 2009
CETE Méditerranée à Aix-en-Provence - Amphi des 13 vents

Journée organisée par le Réseau technique régional Paca de lutte contre l'habitat indigne et le CIFP d'Aix-en-Provence

C N F P T

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

CETE Méditerranée
Agence nationale de l'habitat Anah
CIFP Aix-en-Provence

« Les procédures complexes dans la requalification des quartiers anciens : la résorption de l'habitat insalubre »

L'habitat indigne reste très présent dans un certain nombre de quartiers de nos villes, bourgs et villages, en particulier dans les centres anciens.

La connaissance précise des situations sociale et/ou technique et de santé, fait souvent défaut. Les moyens de traiter les îlots les plus dégradés, sont aussi méconnus, là où la simple réparation des logements et bâtiments quasi hors d'usage ne suffit pas, et ou la morphologie urbaine sera sans doute à « re-considérer ».

Si les OPAH de renouvellement urbain (OPAH-RU) sont de plus en plus présentes sur le territoire, leur contenu relatif justement au « renouvellement urbain » reste dans de nombreuses situations à développer. En effet, l'utilisation de la Déclaration d'utilité publique (DUP), fondement de l'action foncière, est à ce jour « confidentielle », que ce soit en aménagement, restauration immobilière ou en insalubrité irrémédiable.

Plus particulièrement la procédure de résorption de l'habitat insalubre jugée souvent complexe, longue, voire incertaine... est finalement peu utilisée. Les services tant communaux que ceux de l'État y renonçant souvent avant même d'en avoir apprécié l'opportunité et exploré ses possibilités.

C'est pourquoi, le but de la présente rencontre est d'avoir une première approche de cet outil opérationnel, d'en connaître les mécanismes juridiques, sociaux et financiers, et d'en apprécier les conditions d'utilisation ainsi que son articulation avec d'autres procédures d'intervention sur un quartier.

Éléments historiques

Une première approche : la « santé »

La lutte contre l'habitat très dégradé existe depuis longtemps (milieu de XIX^{ème} siècle). Elle a surtout été fondée sur des préoccupations sanitaires, parfaitement légitimes, et de nombreuses lois de santé publique ont fondé l'intervention de la collectivité. Elles sont en constante évolution, moins sur le contenu technique qui est resté assez stable, que sur les aspects opérationnels (exemple : « qui fait quoi ? »), et la responsabilisation in fine du propriétaire, avec les sanctions financières voire pénales qui l'accompagnent.

Une seconde approche : la « sécurité »

Elle a aussi été fondée sur la sécurité des occupants et des habitants avec la police du péril et celle des immeubles menaçant ruine ainsi que sur les polices relatives à la prévention des incendies.

Quand le « patrimoine » s'invite...

Il faudra attendre les années 60 pour voir le « patrimoine historique » prendre parfois le contre-pied des arguments sanitaires qui préconisaient la démolition pure et simple d'ensembles immobiliers insalubres en proposant au moins une alternative de conservation pour des bâtiments ou des ensembles urbains présentant un intérêt patrimonial certain. C'est la mise en place des « secteurs sauvegardés », véritables documents d'urbanisme appliqués au patrimoine, qui, sur les ensembles urbains les plus remarquables, vont être appliqués. À cet outils viendront se joindre la «restauration immobilière» qui oblige les propriétaires à restaurer leurs logements et immeubles, ainsi que les Zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) qui viennent fixer par servitudes, les règles architecturales et paysagers d'ensembles urbains ou naturels.

Des outils d'intervention

Les outils fonciers

La « DUP aménagement » conduisant à l'expropriation a été utilisée depuis plus d'un siècle et demi pour lutter contre les taudis, sur des objectifs « urbains ». L'archétype de ce mode d'intervention a été le remodelage de Paris durant la période Haussmanienne dans les années 1850, avec l'utilisation le la DUP « moderne » telle qu'elle a été utilisée jusqu'à ce jour. Plus spécifiquement, pour traiter les bâtiments en insalubrité irrémédiable, la loi de juillet 1970, dite loi « Vivien », va permettre l'expropriation de ces bâtiments au seul motif qu'ils sont insalubres, au prix avantageux de la récupération foncière pour la collectivité.

En secteur « patrimoine » il faudra attendre 1976 avec la création des Périmètres de restauration immobilière (PRI) pour disposer d'une nouvelle DUP faisant obligation aux propriétaires de restaurer leurs immeubles, dans le cadre des PRI, et aujourd'hui en simple restauration immobilière, sans nécessité préalable de délimiter un périmètre.

Une action d'aménagement : l'OPAH

La loi d'orientation pour la ville de juillet 1991 (LOV), a défini « légalement » ce que devait être une Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) créée en 1977. Elle constitue une « action d'aménagement » et vient compléter les outils de l'aménagement avec un outil à dimension « habitat » déterminante.

Le projet global

Fin des années 1990, force est de constater que malgré les avancées sur un certain nombre de sites, de nombreux ilots dégradés subsistent encore. Les OPAH n'ont pu généralement traiter en effet les situations les plus difficiles. Le plus dur restait donc à faire.

La loi SRU de 2000 et ses amendements va donner à nouveau un coup d'accélérateur aux projets, grâce à la rénovation des outils d'intervention ainsi que le toilettage de la loi Vivien sur l'habitat indigne, dangereux ou impropre à l'habitation. Ces moyens rénovés vont permettre à la puissance publique d'intervenir tant en diffus qu'en groupé, en y intégrant les dimensions techniques, juridiques, urbaines et sociales dans des projets de quartier fondés sur la mise en place d'OPAH, renforcées d'outils fonciers, voire de l'appui de l'Agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) et maintenant du Programme national de rénovation des quartiers anciens dégradés (PNRQAD).

Les outils fonciers

Les outils fonciers sont à mobiliser dès que le « remembrement » d'un îlot s'impose pour des raisons morphologiques ou d'état trop dégradé du bâti :

- La restauration immobilière.
- La loi Vivien.
- La DUP aménagement.
- La DUP en abandon manifeste.

Cette journée est plus particulièrement destinée aux services de l'État (préfectures, DDEA, DDE, DDASS, délégation de l'ANAH, DREAL, DRASS, etc.), des collectivités locales (services techniques, SCHS, etc.) et aux opérateurs techniques et sociaux (SEM, organismes HLM, BET et associations spécialisées).

Programme de la journée

Animation : Réseau technique régional Paca de LHI et CIFP d'Aix-en-Provence

Intervenants : DGALN, Pôle national de LHI, ANAH, Communes de Marseille et de Marignane, DDEA 04, DDASS 06, SEM de Draguignan, Creuset Méditerranée, Réseau technique régional Paca de LHI et CIFP

Matinée - 9H00 - 12H15

Accueil / Organisation journée	Réseau LHI Paca - CIFP
Historique ■ Des quartiers dégradés existent depuis longtemps. **Quelques repères** ■ Intervention sur l'hygiène publique, la sécurité, le patrimoine. ■ Contradictions entre des objectifs « d'assainissement » et de préservation du patrimoine, et de la nécessaire évolution urbaine.	PNLHI - Réseau LHI Paca
Enjeux de l'habitat indigne ■ Des poches d'habitat dégradé, avec de l'habitat indigne. ■ Des situations inacceptables à résorber.	PNLHI - Réseau LHI Paca - DGALN
Problématique Comment intervenir sur ces quartiers ? ■ Incitation : OPAH (cf. circulaire de 1977). ■ Obligation : RI. ■ Substitution: RHI. ... des DUP pour agir sur le foncier.	PNLHI - Réseau LHI Paca
Doctrine / réglementation ■ Quand utilise-t-on la RHI ? ■ Conditions de base, habitat dégradé et occupation.	DGALN
L'Agence nationale de l'habitat (ANAH) Le rôle de l'agence dans la re-qualification des centres anciens et les RHI.	ANAH
Pourquoi une RHI ? Les conditions préalables nécessaires. Comment s'engager dans une procédure de RHI ?	DGALN
Questions-réponses	
Conclusion de la matinée	

Déjeuner libre : Restaurant administratif du CETE Méditerranée ou dans la zone d'activité des Milles proche du CETE

Après-midi - 13H45 - 17H15

Témoignages d'acteurs A partir de leur rôle et compétence propre dans une RHI : présentation des intervenants	Réseau LHI Paca
■ Un service technique communal et un concessionnaire	Ville de Marseille SEM Marseille Aménagement
■ Un prestataire de services (BET) et un opérateur	Creuset Méditerranée SEM de Draguignan
■ Un service de l'État	DDEA 04
■ Un élu	Ville de Marignane
Le contenu opérationnel d'une RHI ■ L'organisation. ■ Le contenu opérationnel d'une RHI. ■ Les dispositifs, les partenariats. ■ Le dossier et son contenu, les financements mobilisables, etc. (DGALN-ANRU-ANAH-PNLHI-Réseau Paca).	DGALN
Questions-réponses	
Synthèse et table ronde La RHI est-elle en fait un bon outil de re-qualification des centres anciens ? Mais à quelles conditions ?	DGALN - ANAH - DDEA 04 - SEM - PNLHI - Réseau LHI Paca
Questions-réponses	
Les suites à donner Perspectives, besoins et souhaits des participants, Propositions de la salle et du réseau régional LHI-PACA	Réseau LHI Paca Participants
Conclusion : Réseau LHI Paca et le CIFP d'Aix-en-Provence	